



statikum

STATIKUM s.r.o.

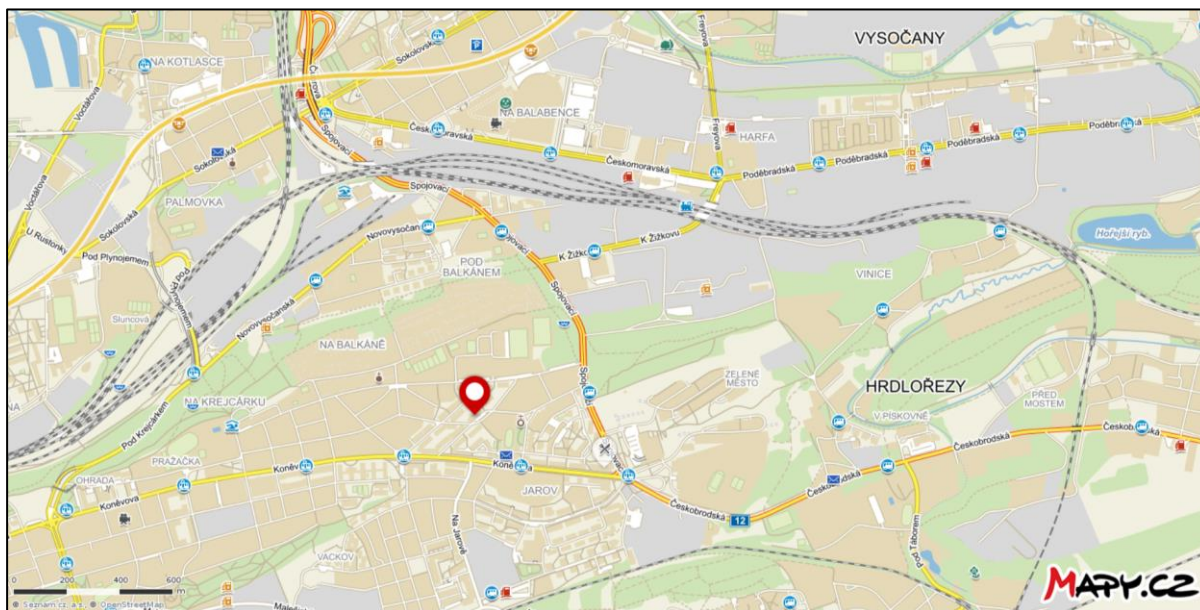
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,

IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek

č. 2418-463-2016



Objednatel:

IT credit, s.r.o.

Pernerova 502/50, 186 00 Praha 8

IČO: 26444437

Účel posudku :

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* bytové jednotky č. 2467/15 zapsané na LV č. 10 471 v k.ú. Žižkov, obec Praha

Oceněno k datu:

22. 11. 2016

Zhotovitel posudku:

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel:

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku:

19 + 7 stran příloh

Počet vyhotovení :

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje	4
1.5	Prohlídka a zaměření nemovitosti	4
1.6	Prohlášení Znalce o nezávislosti	4
1.7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.8	Definice obvyklé ceny.....	5
1.9	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	5
1.9.1	Metoda administrativní.....	5
1.9.2	Metoda nákladová.....	5
1.9.3	Metoda výnosová.....	6
1.9.4	Metoda komparativní	6
1.10	Použitelnost znaleckého posudku	7
2	POSUDEK	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Administrativní metoda.....	8
2.3	Komparativní metoda	13
2.3.1	Srovnávací nabídka	13
2.3.2	Komparace.....	16
3	REKAPITULACE.....	17
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	18

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2467/15 zapsaná na LV č. 10471, k.ú. Žižkov, obec Praha, Hlavní město Praha:

Jednotky				Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	
P 2467/15	byt	památkově chráněné území	byt.z.	870/31789	
Vymezeno v:					
Budova		Žižkov, č.p. 2467, 2468, 2469, byt.dům, LV 10337			
		na parcele			
		2639/19, LV 10337			
		2639/20, LV 10337			
		2639/21, LV 10337			
Parcela		2639/19	zastavěná plocha a nádvoří	233m2	
		2639/20	zastavěná plocha a nádvoří	223m2	
		2639/21	zastavěná plocha a nádvoří	234m2	

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby úvěrového řízení.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňované nemovité věci. Při ocenění je proto vycházeno pouze ze skutečností zjištěných venkovní prohlídkou bytového domu a z informací a podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku.

Při ocenění je uvažováno, že bytová jednotka je ve standardním vybavení, se standardním příslušenstvím a její stavebně-technický stav odpovídá stáří a řádně prováděné údržbě.

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům panelové konstrukce se třemi vchody a se zděnou nástavbou. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 7 nadzemních a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. Poslední dvě patra (6 a 7. NP) jsou nově přistavena před cca. 8-10 lety. v budově je výtah a celkem 51 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z Pz plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Okna a vchodové dveře budovy jsou plastové. Fasáda domu je zateplená. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování v okolí domu je omezené.

Oceňovaná bytová jednotka č.2467/15 se nachází v budově č.p.2467 v 6 NP (nástavba) a její dispozice je 3+kk. Jednotka sestává z pokoje s kk, dvou pokojů, předsíně, komory, koupelny s vanou, WC a sklepa. Okna bytu jsou plastová s dvojskly. některá okna jsou francouzská. Vchodové dveře do bytu jsou bezpečnostní. Vnitřní dveře jsou prosklené, dřevěné plně a dřevěné posuvné prosklené. Jádru bytu je zděné. Podlaha je plovoucí, korek a keramická dlažba. Obklady jsou keramické. Orientace místností v bytě je na severozápad a jihovýchod. Byt je v udržovaném stavu. Užitná plocha jednotky je 87 m². Tato plocha byla určena z kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Rozvody elektřiny jsou v mědi. Stoupačí vedení je plastové. Vytápění bytu je ústřední dálkové s radiátory a podlahové. Ohřev teplé vody je centrální

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovité věci zapsán:

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Jiráček Přemysl Ing. a Jiráčková Bronislava, K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000 Praha 3	630604/0906 735914/4265	
<i>SJM = společné jmění manželů</i>		

1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření bylo provedeno dne 22. 11. 2016 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala.

Znalci nebyl umožněn přístup do bytové jednotky. Z toho důvodu bylo možné provést pouze venkovní ohledání bytového domu.

1.6 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Znalecký posudek č. 10769, který vypracovala Znalecká společnost s.r.o.
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku) ve znění platném k datu ocenění;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;

- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.8 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.9 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.9.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.9.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí

odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

1.9.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.9.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva

- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

1.10 Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby úvěrového řízení.

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní, metodou pomocnou je metoda administrativní.

2.2 Administrativní metoda

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Žižkov
Počet obyvatel:	1 259 079

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Ocenění staveb**1.1. Hlavní stavby****1.1.1. Bytová jednotka 2467/15****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 3
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	50 014,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj s kk:	29,8 *	1,00 =	29,80 m ²
pokoj:	14,5 *	1,00 =	14,50 m ²
pokoj:	17,7 *	1,00 =	17,70 m ²
předsíň:	8,2 *	1,00 =	8,20 m ²

komora:	4 *	1,00 =	4,00 m ²
koupelna:	8 *	1,00 =	8,00 m ²
WC:	1 *	1,00 =	1,00 m ²
sklep:	3,8 *	0,10 =	0,38 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>83,58 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,780}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 50 014,- Kč/m² * 0,780 = 39 010,92 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 83,58 m² * 39 010,92 Kč/m² * 1,000 * 1,050 = 3 423 559,33 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 423 559,33 Kč

Ocenění pozemků

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 2 cen. mapa	2639/19	233,00	3 420,00	796 860,-
§ 2 cen. mapa	2639/20	223,00	3 420,00	762 660,-
§ 2 cen. mapa	2639/21	234,00	3 420,00	800 280,-
Ostatní stavební pozemky - celkem		690,00		2 359 800,-
- výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	2 359 800,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	870 / 31 789
- zjištěná cena			=	64 582,91 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka 2467/15	3 423 559,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	3 423 559,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1.	64 582,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	64 582,90 Kč
Celkem	3 488 142,20 Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	3 488 142,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka 2467/15	3 423 559,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	3 423 559,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1.	64 582,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	64 582,90 Kč
Celkem	3 488 142,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **3 488 142,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle §
50:** **3 488 140,- Kč**

2.3 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb. Uvažovaná podlahová plocha je 87 m²

2.3.1 Srovnávací nabídka

1) Byt 3+1, Pod Lipami, Praha 3, podlahová plocha 76 m²

Byt s lodžii ve velmi klidné oblasti Žižkova s hezkým výhledem situovaný na východ i západ. K bytu náleží sklep a komora na chodbě domu. Byt je v uzavíratelné oddělené části ke které mají klíče pouze 3 nájemníci. Velmi dobře dispozičně vyřešen. Byt je před rekonstrukcí. Dům po kompletní rekonstrukci, stoupačky, zateplení, plastová okna, fasáda.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 840 000,- Kč



2) Byt 4+1, Pod Lipami, Praha 3 - Žižkov, podlahová plocha 85 m²

Prodej bytu s dispozicí 4+1 o velikosti 85,2 m² + sklep. Jednotka se nachází ve 3.NP (2. patře) velmi dobře udržovaného panelového domu, který prošel celkovou rekonstrukcí. Po realizaci zateplení vykazuje bytový dům energetickou náročnost budovy kategorie C - 'Úsporná'. Dispozici bytové jednotky nejlépe ilustruje přiložený plánec.

Rozloha bytové jednotky, její celková dispozice, lokalita s rozsáhlou občanskou vybaveností, velkou plochou zeleně a vynikající dopravní dostupnost předurčují nabízený byt ke komfortnímu rodinnému bydlení.

NABÍDKOVÁ CENA: 4 420 000,- Kč



3) Byt 2+1, Troilova, Praha 10, podlahová plocha 57 m²

Jedná se o byt 2+1 s lodžíí 59 m², DV, ležící hned na okraji Malešického parku. Byt ve 3. patře bez výtahu s výhledem do zeleně je po kompletní zdařilé rekonstrukci (rozvody vody, el., odpady, plyn, zděné jádro) a je luxusně vybaven - mramorové obklady v koupelně, dřevěné podlahy, kuchyň na míru vybavena kvalitními spotřebiči, skříně z masivu vč. krytých radiátorů. Byt s orientací J. a S. má 2 pokoje 23,5 m², 14,3 m², kuchyň 8 m² a sklep. Dům též prošel rekonstrukcí - nová střecha, zateplená fasáda.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 850 000,- Kč



4) Byt 3+1, Odlehlá, Praha 9 - Vysočany, podlahová plocha 68 m²

Jedná se o byt v osobním vlastnictví, v klidné části Prahy 9, o dispozici 3+1, se zasklenou lodžíí. Celková plocha bytu je 68 m², nachází se v 1. patře zrekonstruovaného panelového domu – plastová okna, zateplení, nová fasáda a vlastní nová plynová kotelna. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, vhodný ihned k nastěhování nebo k rekonstrukci dle svých představ. Koupelna je s vanou, WC je samostatně. K bytu náleží sklepní kóje. Nabízíme Vám byt v

dosahu centra a přitom u lesoparku Krejcárek, s napojením na park Vítkov. Možnost bezproblémového parkování před domem.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 800 000,- Kč



5) Byt 3+1, Habrová, Praha 3 - Žižkov, podlahová plocha 71 m²

Jedná se o byt o dispozici 3+1, plochy 71 m², s lodžíí, ulice Habrová, Praha 3 - Žižkov. Byt se nachází v 5.NP panelového domu s výtahem. Byt je určený k rekonstrukci. Topení je ústřední dálkové. Jde o lokalitu, která nabízí veškerou občanskou vybavenost (služby, restaurace, obchody), a dobrou dopravní dostupnost – autobusová i tramvajová zastávka ve vzdálenosti 400 m od domu..

NABÍDKOVÁ CENA: 4 179 000,- Kč



2.3.2 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prc})	Cena po redukcii (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (podlaží)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (technický stav domu)	K6 (technický stav bytu)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Pod Lipami, Praha 3	50 526	0,95	48 000	1,00	1,03	1,00	0,95	0,99	0,90	1,00	0,88	54 545
2	Pod Lipami, Praha 3	50 227	0,95	47 716	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,98	48 690
3	Troilova, Praha 10	67 544	0,95	64 167	1,02	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	56 785
4	Odlehlá, Praha 9	48 718	0,95	46 282	0,99	1,03	1,00	0,98	0,97	0,90	1,00	0,87	53 198
5	Habrová, Praha 3	58 859	0,95	55 916	1,02	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,96	58 246
Průměr												Kč/m ²	54 293
Minimum													48 690
Maximum													58 246
Směrodatná odchylka													3 301
Průměr - směrodatná odchylka												Kč/m ²	50 992
Průměr + směrodatná odchylka												Kč/m ²	57 594
Variační koeficient													6,08%
Výměra oceňovaného objektu												m ²	87
Celková cena objektu												Kč	4 723 491
Celková cena objektu po zaokrouhlení na desetitisíce												Kč	4 720 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti užitné plochy a dispozice</p> <p>K3 koeficient podlaží, ve kterém je umístěn byt</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství bytu</p> <p>K5 koeficient technického stavu domu</p> <p>K6 koeficient technického stavu bytu</p> <p>K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7), kde JC = cena po redukcii / (index odlišnosti)</p>													

Porovnávací hodnota nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 činí 4 720 000 Kč.
 Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovité věci považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Výsledky jednotlivých metod:

Metoda administrativní	3 488 140 Kč
Metoda komparativní	4 720 000 Kč

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných
v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

4 720 000 Kč

Cena slovy: čtyřimilionysedmsetdvacetisíc Kč

Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.

Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 2418-463-2016.

V Brně dne 22. 11. 2016

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	1 list

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 15:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 10471

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Jirák Přemysl Ing. a Jiráková Bronislava, K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000 Praha 3	630604/0906 735914/4265	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P	2467/15	byt	památkově chráněné území	byt.z.	870/31789
Vymezeno v:					
	Budova	Žižkov, č.p. 2467, 2468, 2469, byt.dům, LV 10337 na parcele			
			2639/19, LV 10337		
			2639/20, LV 10337		
			2639/21, LV 10337		
	Parcela	2639/19	zastavěná plocha a nádvoří		233m2
		2639/20	zastavěná plocha a nádvoří		223m2
		2639/21	zastavěná plocha a nádvoří		234m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2 600 000,-Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická Jednotka: 2467/15
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

V-50753/2008-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.09.2008.

V-50753/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 123.533,75 Kč s příslušenstvím a náklady nalézacího řízení

povinný: Přemysl Jirák, nar. 4.6.1963

Československá obchodní banka, a. Jednotka: 2467/15
s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

V-35946/2015-101

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-5140/2015 -33 ze dne 12.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.05.2015. Zápis proveden dne 05.06.2015.

V-35946/2015-101

Pořadí k 12.05.2015 19:18

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 10471

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Jiráček Přemysl Ing., K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 630604/0906

Z-35769/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 10841/15-11 K 36 EXE-
1760/2015 ze dne 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2015. Zápis proveden
dne 29.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-35769/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jiráček Přemysl Ing., nar. 4.6.1963

Jednotka: 2467/15

Z-36419/2015-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-10841/2015 26 ze dne
29.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2015. Zápis proveden dne
03.08.2015; uloženo na prac. Praha

Z-36419/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Jiráček Přemysl Ing., K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 630604/0906

Z-13424/2015-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-34882/2015 -9 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne
18.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2015. Zápis proveden dne 24.09.2015;
uloženo na prac. Přerov

Z-13424/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Ing. Přemysl Jiráček, nar. 4.6.1963

Jednotka: 2467/15

Z-50291/2015-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-34882/2015 21 ze dne
21.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2015. Zápis proveden dne
08.10.2015; uloženo na prac. Praha

Z-50291/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek,
Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Jiráček Přemysl Ing., K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 630604/0906

Z-11571/2015-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 134 EX 14450/15-112 ze dne
10.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.11.2015. Zápis proveden dne 23.11.2015;
uloženo na prac. Šumperk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 10471

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-11571/2015-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jiráček Přemysl Ing., nar. 4.6.1963

Jednotka: 2467/15

Z-54536/2015-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-14450/2015 015 ze dne 15.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2015. Zápis proveden dne 07.12.2015; uloženo na prac. Praha

Z-54536/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Jiráček Přemysl Ing., K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 630604/0906

Z-1615/2016-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-92/2016 -16 ze dne 29.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.02.2016. Zápis proveden dne 02.03.2016; uloženo na prac. Chomutov

Z-1615/2016-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jiráček Přemysl Ing., nar. 4.6.1963

Jednotka: 2467/15

Z-9589/2016-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-92/2016 -19 ze dne 01.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2016. Zápis proveden dne 09.03.2016; uloženo na prac. Praha

Z-9589/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Jiráček Přemysl Ing., K lučinám 2467/17, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 630604/0906

Z-10622/2016-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-24974/2016 -12 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 30.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 06.09.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-10622/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Jiráček Přemysl Ing., nar. 4.6.1963

Jednotka: 2467/15

Z-38170/2016-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-24974/2016 24 ze dne 30.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 10.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-38170/2016-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2016 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 10471

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-79261/2016-101

V-82820/2016-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy ze dne 16.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2014. Zápis proveden dne 18.07.2014.

V-39686/2014-101

Pro: Jiráček Přemysl Ing. a Jiráčková Bronislava, K lučinám 2467/17,
Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 630604/0906
735914/4265

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.11.2016 15:17:00

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

2639/11

∇.
2639/117

2639/14

2639/17

2639/19

2639/20

2639/18

2639/71

2639/230

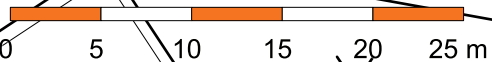
2639/21

∇.
2639/210

2639/223

2639/125

1:417



∇.
2639/129

2639/211



2639/11

2639/117

2639/14

2639/17

2639/19

2639/20

2639/21

2639/18

2639/210

2639/223

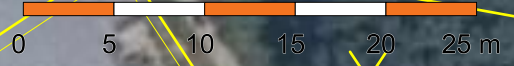
2639/71

2639/230

2639/125

2639/129

1:417



2639/211

Fotodokumentace

